

十分に活用されていない 土地・空き家等の有効活用について

平成29年3月6日

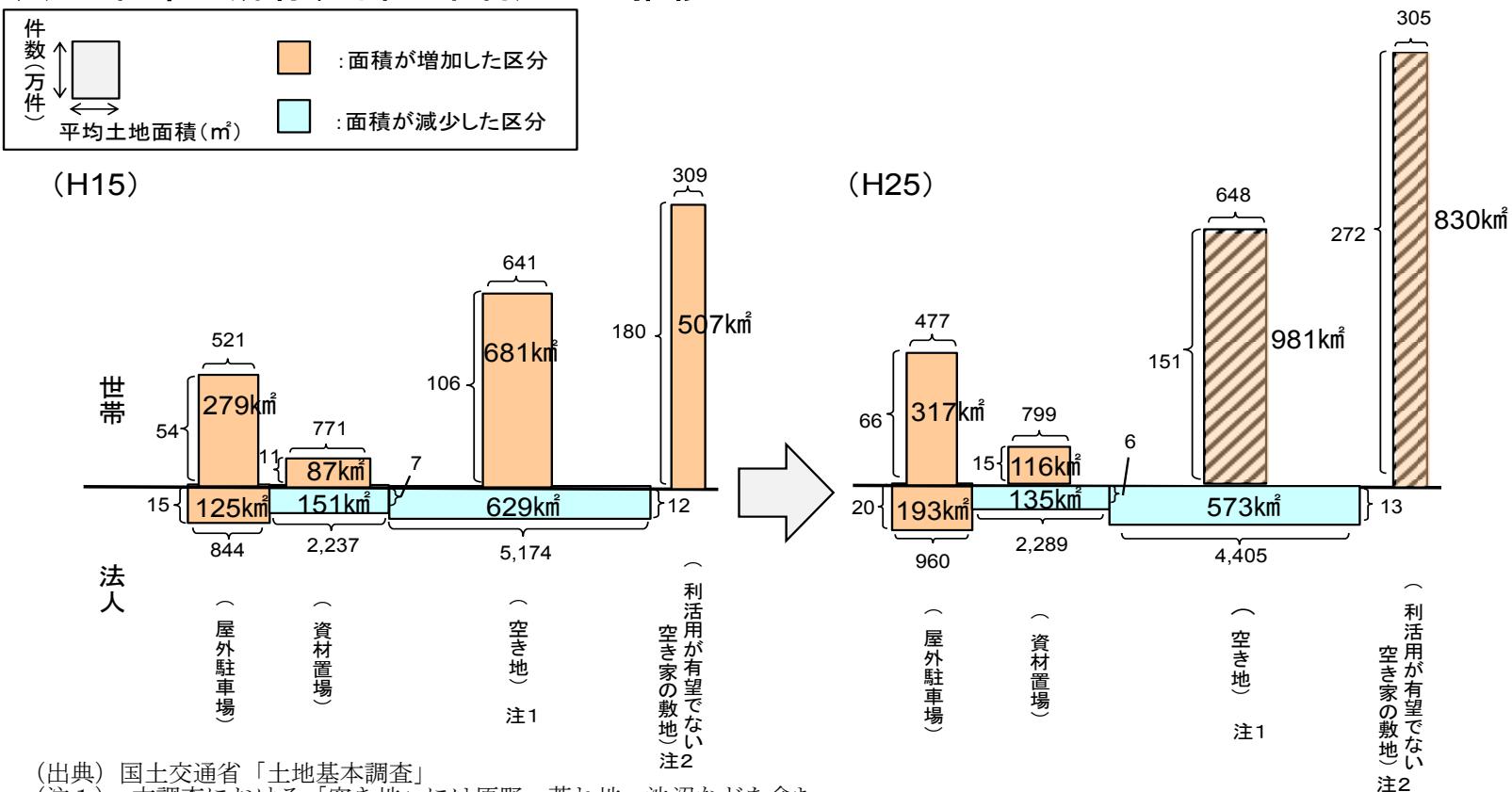
国土交通省

空き地等の現状・ 今後の検討方向について

空き地等の現状

- 人口減少社会を迎え、空き家だけでなく空き地も増加している。特に、世帯が所有する「空き地」と将来的に空き地になると見込まれる「利活用が有望でない空き家の敷地」の増加が著しい。また、空き地の中には相続・贈与で取得したものが多く、10年間で大きく増加している。
- 空き地は、個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

法人・世帯が所有する低・未利用地の推移



(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
 (注2) 「戸建ての平均敷地面積」と「空き家のうち利活用が有望でないその他の住宅(※3)の戸数」の積
 (注3) 空き家のうち「その他住宅」と「駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他住宅」の戸数の差。ただし、H15年度は後者の戸数を算出していないため、後者の数値について「H25の数値」を「その他住宅(H15) / その他住宅(H25)」で按分して算出

世帯の所有する空き地の取得方法 (km²)

取得方法	平成15年時面積	平成25年時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

20年間における空き地等の分布の変化(イメージ)



(出典) 国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」

空き地等の活用の先進的な取組事例

わいわい!!コンテナプロジェクト(佐賀県佐賀市)

- 公民で構成される佐賀市街なか再生会議が、街なかの空地や駐車場を借地。
- 中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置。社会実験を行った平成23年度の8ヶ月間で約1万5千人が来場。
- 社会実験後は地元Jリーグチームの市内の拠点として活用。



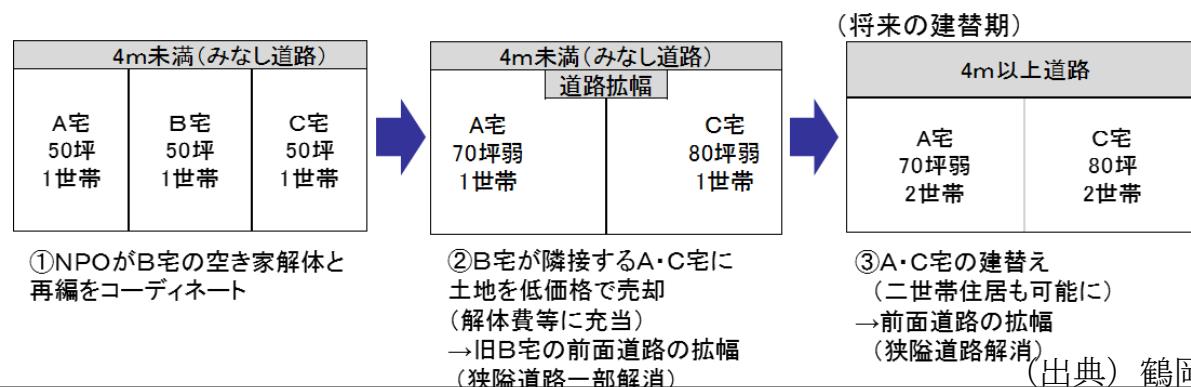
コンテナと芝生



コンテナ内部(カフェと図書館) (出典) 佐賀市

NPO法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)

- NPO法人つるおかランド・バンクは宅建業者、建設・建築業者、司法書士、金融機関等で構成される。
- 空き家の所有者の売却意向と周辺居住者の意向を合意形成し、小規模連鎖型の区画再編を行うことで土地の価値を創出。
ex. 道路拡幅、無接道囲繞地の解消、私道の付け替え 等
- 空き家・狭少な宅地・狭あい道路の解消を図っている。



越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

- 町は所有者から老朽危険空き家の寄附を受け、除却・撤去を行う。
- 除却後の土地利用に関し、地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う。



除却前



完了後

(出典) 越前町

新栄テラス(福井県福井市)

- 市と駐車場所所有者が互いの土地を交換し、利用する取組。
- 市有地を駐車場事業者を使用させる代わりに、市は事業者所有の駐車場をテラス化してイベント会場として整備。
- 10~30代の若い世代を中心に1ヶ月で5000人以上が来場(平成27年)し、にぎわい創出や地域の回遊性の向上に寄与。



テラス化前の駐車場の様子



新栄テラス風景

(出典) 福井市

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した
戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の
減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現

2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現

3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

◎最適活用

成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給

◎創造的活用

活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

- ・市場での取引・収益性
・住宅や宅地の利用 等
- +
- ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
・住宅以外の多様な用途での利用 等

◎放棄宅地化の抑制

周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

(施策の例)

- 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充

2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

4. 放棄宅地化の抑制

(施策の例)

- 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

(施策の例)

- ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ 外国人との取引対応マニュアル整備 等

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種別・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
 - ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める